



RESIDENCE DE LA VALLEE

Rue des VILLES CADOREES

22440 PLOUFRAGAN

MAITRE D'ŒUVRE

Architectes-Associés

4, bis rue Robert Schuman 22190 PLERIN
Téléphone 02 96 62 89 62 Fax 02 96 62 89 63



Maitre d'Ouvrage

SCCV VILLES CADOREES


EQUITY

PROMOTEUR IMMOBILIER
4bis Rue Robert Schuman, 22190 PLERIN
Tel : 02 96 62 89 62 Mail : contact-equity@orange-buisiness.fr

CONTRAT

PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Entre les soussignés :

La société **EQUITY SAS**, dont le siège social est situé : 4 bis rue Robert Schuman, 22190 PLERIN.
RCS St Brieuc 792 984 288.

Ci-après dénommé « Le Réservant », D'une part

Et **ACQUEREUR**

CO-ACQUEREUR

Nom :

Nom :
(Nom de jeune fille)

Prénom :

Prénom :

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Date de Naissance :

Date de Naissance :

Lieu de Naissance :

Lieu de Naissance :

Nationalité :

Nationalité :

Tél Domicile :

Tél Domicile :

Tél Bureau :

Tél Bureau :

Tél Portable :

Tél Portable :

@ e.mail :

@ e.mail :

Profession :

Profession :

Ressources Annuelles Nettes.....€

Ressources Annuelles Nettes :.....€

Mariés Date et Lieu du mariage :...../...../..... A :

Régime matrimonial adopté : Contrat de Mariage : OUI NON

Date du contrat :...../...../..... Notaire :

Divorcé Séparés de corps et de bien jugement tribunal de :..... Le :...../...../.....

Propriétaire Locataire Charges mensuelles :

Nbre d'enfants à charge :..... Années de naissance :...../...../...../...../.....

Célibataire Veuf ou veuve de :

Concubins Pacsés Date d'enregistrement du pacs :...../...../..... à :

Le conjoint achète-t-il ? : oui non

Ci-dessus dénommés « Les RESERVATAIRES », d'autre part

Se plaçant dans le cadre des dispositions des articles L 261.1 et suivants du code de la construction et de l'habitat, plus spécialement des articles R 261-28 à R 261-31 de ce code ci-après intégralement reproduits.

Article I

OBJET

Par les présentes, le RESERVANT et le RESERVATAIRE conviennent des conditions de la vente des biens immobiliers ci-après désignés :
Commune : ...**PLOUFRAGAN 22440**..... Opération : ...**RESIDENCE LA VALLEE**..... Lot n° :
Appartement en copropriété. Bâtiment ...**B**..... Etage..... Construction telle que figurée au plan ci-annexé.
Composition :pièces principales, dont Chambre(s). Surface habitable approximative :m²
Surfaces annexes: parking aérien n°..... Jardin privatif, surface approximative..... m² Balcon, Loggia
Le réservataire déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du code de la construction et de l'habitat qui sont littéralement reproduits ci-après. L'acte de vente de l'immeuble ci-dessus désigné sera réalisé par SCP CHAUVAC et RABAUX, notaires à 22580 PLOUHA

Article II

PRIX DE VENTE

Le prix de vente convenu et accepté par les parties jusqu'à la livraison complète, TVA incluse est fixé à :Euros. En lettres :

Le prix * qui figure ci-dessus est exprimé TVA incluse au taux actuel en vigueur, soit 20 %

Ce prix ne comprend pas les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière et de mise en copropriété de l'immeuble qui seront supportés par le RESERVATAIRE, ainsi que, le cas échéant, les frais se rapportant aux prêts et à toutes garanties hypothécaires éventuelles.

En outre, en cas de diminution ou d'augmentation du taux actuel de la TVA, le prix ci-dessus serait minoré ou majoré de l'incidence de cette diminution ou augmentation.

(*) Ce prix, déterminé au jour des présentes, hors éventuels frais financiers découlant de contraintes particulières d'ordre administratif, géotechnique, archéologique ou environnemental, est prévu pour être définitif et non révisable.

Dans l'hypothèse de la survenance de l'une ou de plusieurs contraintes ci-avant définies, le RESERVANT se réserve la faculté, ce qui est accepté par le RESERVATAIRE, de modifier le prix de vente afin de tenir compte des effets financiers induits par les contraintes particulières visées ci-dessus.

Article III

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payable comptant le jour de la vente, suivant l'avancement des travaux. La somme déposée en garantie s'imputera sur le versement exigible à la signature de l'acte de vente. Pour le surplus, au fur et à mesure de cet avancement, en fonction des événements techniques suivants :

EVENEMENTS	DEBLOCAGES	CUMUL
A la signature de l'acte notarié	5%	5%
A l'achèvement des fondations	30%	35%
A l'achèvement du plancher bas (RDC)	25%	60%
A la mise hors d'eau	10%	70%
Menuiseries extérieures posées	10%	80%
A l'achèvement des travaux	15%	95%
A la remise des clés.....	5%	100%

Article IV

DEPÔT DE GARANTIE

En contrepartie du droit de préférence qui lui est consenti par le RESERVANT, le RESERVATAIRE s'engage à déposer en garantie une somme, égale à **1 500€ (MILLE CINQ CENT EUROS)**.

Un dépôt de garantie dérogatoire de1500..€, est versé corrélativement aux présentes par chèque n° Banque :
à l'ordre de : SCP CHAUVAC et RABAUX, notaires à 22580 PLOUHA

Ce dépôt de garantie sera porté, à peine de résolution du présent contrat, en un compte spécial ouvert au nom du réservataire, dans un établissement financier désigné par le réservant, dès l'expiration des délais légaux.

Article V

DELAI DE REALISATION

Le RESERVATAIRE s'oblige à ce que l'acte notarié d'acquisition soit régularisé dans les 90 jours de la signature du présent contrat ou, en cas d'impossibilité du fait du RESERVANT, dans les 10 jours à la première demande de ce dernier.

Article VI

CADUCITE DU CONTRAT

Dans le cas où le RESERVANT n'aurait pas acquis le terrain à construire dans le délai convenu pour la conclusion du contrat définitif, la présente réservation serait réputée non avenue, chaque partie étant alors libérée de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il est parlé ci-dessus étant restitué au RESERVATAIRE dans un délai de 3 mois. Il en irait de même dans le cas où le RESERVANT n'aurait pas, dans ledit délai, obtenu le permis de construire les biens immobiliers objets des présentes.

Article VII

DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le RESERVANT mènera les travaux de telle sorte que les locaux faisant l'objet du présent contrat soient achevés, au sens de l'article R 261-1 du CCH, au plus tard dans les 24 mois de la signature de l'acte notarié de la vente en l'état futur d'achèvement.

Ce délai sera suspendu s'il survenait un cas de force majeure ou plus généralement pour une cause légitime de suspension du délai de livraison. Il en sera ainsi notamment en cas d'intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers du bâtiment. De même le délai sera, le cas échéant, majoré des jours de retard consécutifs à une interruption de travaux, ou au redressement judiciaire, liquidation des biens ou encore la déconfiture d'une entreprise. Dans tous les cas, la prorogation de délai sera constatée par une attestation d'un homme de l'art, missionné par le RESERVANT pour le chantier considéré, auquel les parties conviennent de se reporter à cet égard.

Dans le cas où l'acquéreur désirerait faire exécuter des travaux supplémentaires avant l'achèvement de la construction, cette demande de travaux supplémentaire vaudra renonciation au délai de livraison prévu. Cette demande de travaux supplémentaire ne pourra, en aucun cas, faire obstacle au règlement des appels de fonds correspondant à l'avancement de la construction tel qu'il est défini au contrat de base.

En raison des dangers existant sur tout le chantier, l'acquéreur s'interdit formellement de pénétrer, en cours de construction, dans l'immeuble vendu ou dans tout autre immeuble construit par le vendeur, sans l'autorisation expresse de ce dernier. En toute hypothèse, si un accident se produisait, l'acquéreur s'engage à en supporter définitivement toutes les conséquences et renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le vendeur.

Article VIII

MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

La mise à disposition sera notifiée par le vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le procès verbal de réception, avec ou sans réserve, devra être établi et signé contradictoirement entre les parties. Les travaux correspondant aux réserves, s'il en existe, devront être réalisés dans les 30 jours de leur constat.

L'acquéreur a la possibilité de se faire représenter et doit impérativement en informer le vendeur, au minimum huit jours avant la livraison. En cas d'absence ou de non représentation, le procès verbal sera établi par le RESERVANT et notifié au RESERVATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

En tout état de cause, la prise de possession du logement par le propriétaire ou son locataire vaudra réception tacite sans réserve et impliquera l'exigibilité des sommes dues.

Article IX

DROITS DE RETRACTATION

- 1) Conformément aux dispositions du Code de la Consommation, le RESERVATAIRE a la possibilité de renoncer à sa réservation dans les 14 (Quatorze) jours, jours fériés compris, à compter de la notification du présent contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si ce délai expire normalement un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Ces dispositions sont conformes aux articles **L 121-17 et suivants du Code de la Consommation relatifs au contrat conclu entre un professionnel et un consommateur hors établissement.**

En cas d'exercice par le RESERVATAIRE de sa faculté de rétractation dans le délai prévu par les dispositions des articles L 121-17 et suivants du code de la consommation, le dépôt de garantie serait aussitôt restitué.

- 2) Conformément aux dispositions de **l'article 72 de la loi SRU du 13 décembre 2000 (art. L271-1 du CCH)** les parties conviennent expressément que le contrat de réservation sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au RESERVATAIRE

EN CAS DE NON CONCLUSION DE LA VENTE DU FAIT DU RESERVANT :

Les fonds déposés en garantie seront restitués au RESERVATAIRE sans aucune retenue ni pénalité d'aucune sorte, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

a) la vente n'est pas conclue du fait du RESERVANT dans les 12 mois à compter des présentes. Il en sera ainsi :

- 1) Si le RESERVANT n'adresse pas au RESERVATAIRE dans le délai fixé ci-dessus, la lettre recommandée portant notification du projet d'acte et constituant l'offre à laquelle le RESERVANT s'est obligé.
- 2) Si le RESERVANT ne signe pas l'acte de vente dressé en conformité du projet notifié par lui au RESERVATAIRE avant l'expiration du délai de 1 an ci-dessus arrêté.

b) si les conditions du projet d'acte proposé présentent par rapport aux prévisions du contrat de vente l'une des différences anormales telles que prévues à l'article R 261-31 du CCH.

EN CAS DE NON CONCLUSION DE LA VENTE DU FAIT DE RESERVATAIRE :

Si le RESERVATAIRE renonçait à acquérir, bien que les conditions du projet d'acte ne présentent, par rapport aux prévisions du présent contrat préliminaire de vente, aucune des différences anormales indiquées ci-dessous, cela donnerait lieu au versement par le RESERVATAIRE d'une indemnité forfaitaire correspondant à 5% du contrat de vente. Les fonds déposés en garantie seront appréhendés par le RESERVANT à titre de provision pour l'indisponibilité entre ses mains des biens formant l'objet du présent contrat.

Après acquisition du terrain par le RESERVANT et mise en place de la garantie financière d'achèvement, le projet d'acte notarié de vente sera notifié au RESERVATAIRE et la date à laquelle la vente pourra être signée lui sera précisée.

Toutefois, l'acte de vente ne pourra être signé qu'après l'obtention des prêts conformément au plan de financement prévu, sauf renonciation aux prêts demandés par le RESERVATAIRE.

Le RESERVATAIRE disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour prendre la décision soit d'acquérir aux conditions du projet notifié, soit de ne pas acquérir.

La réalisation de la vente interviendra par devant le notaire désigné à l'article I.

Le RESERVATAIRE sera considéré comme renonçant à l'acquisition avec les conséquences ci-dessus stipulées à l'article X « Sort du dépôt de garantie », s'il ne répond pas à cette offre et s'il n'effectue pas les versements ci-dessus prévus. Le défaut de signature de l'acte notarié de vente dans les délais et conditions ci-dessus indiqués, rendra au RESERVANT sa pleine et entière

Liberté par la seule survenance du terme sans mise en demeure préalable, le RESERVATAIRE s'interdisant d'entraver de quelque manière que ce soit la libre disposition des locaux dont il s'agit.

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à fournir sans retard tous renseignements et documents nécessaires pour permettre le dépôt du dossier dans les 15 jours de la réception par lettre recommandée des présentes, conformément à l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000 reprise aux conditions générales (art. L 271-1 du CCH). Le **RESERVATAIRE** s'engage à effectuer toutes les formalités nécessaires pour obtenir l'accord de prêt **dans un délai maximum d'un mois** de la demande de prêt.

REALISATION DE LA CONDITION

La condition suspensive sera considérée comme réalisée, par le simple avertissement écrit de l'établissement prêteur, informant que le prêt est accordé. Si la condition suspensive n'était pas réalisée pour un fait ne dépendant pas de la volonté du **RESERVATAIRE** dans le **délai de 2 mois** à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenue. Le dépôt de garantie sera alors restitué au **RESERVATAIRE**.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**ARTICLES R 261-28 à R 261-31****ARTICLE R 261-28**

Le montant de dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

ARTICLE R 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du RESERVATAIRE dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

ARTICLE R 261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.

ARTICLE R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

A/ si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire

B/ si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire, il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance ou à une amélioration de sa qualité

C/si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10 % aux prévisions dudit contrat,

D/ si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé

E/ si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 % Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification, par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois, à dater de cette demande.

Article XIV DECLARATION

Le RESERVATAIRE déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du code de la construction et de l'habitation conformément à l'article R 261-27 dudit code et qui sont littéralement reproduits ci-dessus.

Article XV ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leur suite, les parties font élection de domicile en leur siège et domiciles respectifs. Toutes contestations qui pourraient survenir seront portées devant les tribunaux du ressort du siège du RESERVANT.

Fait à : Le...../...../ 2015

Le RESERVATAIRE		LE RESERVANT par délégation
ACQUEREUR*	CO-ACQUEREUR*	
		LE MANDATAIRE
 *Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour acceptation »		